

Exposé

Einfamilienhaus in Waldbröl

**Ökologisches und renoviertes Holzhaus in ruhiger Lage -
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-474217

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	422,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	37,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses individuelle und lichtdurchflutete Fullwood®-Holzhaus wurde bis zuletzt weiterentwickelt und modernisiert. Es liegt sehr ruhig in einer Sackgasse – fußläufig zur Innenstadt – und bietet Zurückgezogenheit, die Nähe eines Waldeinganges und der Obstwiesen und Spazierwege des buddhistischen Zentrums.

Überblick

- Fußbodenheizung (Wärmepumpe) & neuer Grundofen
- Neue PV Anlage (2026), 5kW Speicher (Solarbank 3 mit Zusatzbatterie)
- Regenwassernutzung für WCs und Garten
- Elektrische Jalousien, Insektenschutzgitter
- Möbliertes Ankleidezimmer
- ALNO-Küche inklusive
- 3 großzügige Terrassen und 15 m² Südbalkon
- Gartenhaus, Hochbeet, autom. Regenwasser Bewässerungssystem im Garten und Vorgarten

Das Haus wird provisionsfrei verkauft. Bitte haben Sie Verständnis, dass vor einer Besichtigung Auskunft zur grundsätzlichen Finanzierbarkeit (z. B. Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalangabe) gewünscht ist.

Ausstattung

Die Holzfassade aus Polarkiefer ist teils massiv, sehr formstabil und pflegeleicht. Sie muss nicht angeschliffen werden. Die meisten Seiten brauchen nur nach Jahren mit einer Speziallasur aufgefrischt zu werden. Die Dicke der Außenwände ist ca. 20cm.

Das Erdgeschoss ist auf einer großzügigen Thermo-Bodenplatte gegen das Erdreich isoliert. Im EG und 1. OG ist durchgängig Estrich mit Fußbodenheizung. Beide Etagen sind vollständig bzw. teilweise gefliest.

Die Innenwände bieten einen interessanten Mix aus Fenstern, Mineralputz, glatt geschliffenen Gips-Wänden (Trockenbau) und massivem Holz.

Sehr helles, verspieltes und sonniges Haus mit vielen Fenstern (Unilux Isolierverglasung, Holzrahmen), lichtdurchfluteter Galerie mit Ausblick auf die Stadt und ins Grüne, mehrere formstabile Süd-Terrassen aus Kies-Waben und Bambus-Dielen und einem großen fast zehn Meter langen überdachten Südbalkon (15m²).

Die Alno-Küche ist im Preis enthalten. Herd und Backofen wurden 2015 neu erworben. Elektro-Geräte meist von Siemens. Kühlschrank von Neff. Geschirrspüler aus 2020. Dunstabzug (Abluft) neu. Neue geflieste Arbeitsplatte mit Edelstahl-Profilen.

Vor- und Hauptgarten wurden pflegeleicht und abwechslungsreich neu angelegt.

☞ Neue 27m² Terrasse aus hochwertigen Thermo-Bambus Xtreme Dielen (100€/qm) überdacht mit neuer elektrischer Paramondo-Markise 4.5m x 3m

☞ Zwei neue Kies-Terrassen 3.9m x 4.4m und 1.8m x 4.7m (mit Frostschutz, Waben und Unkrautvlies)

☞ Überdachter Balkon (mit Dachüberstand) 1.7m x 9.5m

☞ Durchgehend verschraubte Aluminium Rasenkanten von Beckmann

☞ Neues langlebiges Hochbeet aus Moso Thermo-Bambus-Dielen

Garage / Stellplätze

Die Garage mit Tageslicht hat ein elektrisches Garagentor mit Fernbedienung, ein Waschbecken und ein neues Metabo Hauswasserwerk mit Wasseranschlüssen zu den Toiletten, zur Gartenbewässerung und zur Zisterne. Es gibt je eine abschließbare Türe zum Vorratsraum der Küche ('Garagenschleuse') und zum Garten.

Vor der Garage kann ein weiteres Fahrzeug parken. Neben dem Haus befindet sich ein weiterer Stellplatz auf verdichtetem Schotter.

Heizungsraum

Der Heizungsraum über der Garage wurde thermisch isoliert, mit Dampfsperre versiegelt und mit OSB-Platten verkleidet. Er bietet viel Lagerfläche. Die Wärmepumpe ist eine Stiebel Eltron WPL 10i mit neuem Verdichter (2026).

Waschraum

Der Waschraum hat Tageslicht, Anschlüsse für Trockner, Waschmaschine und Waschbecken

TV / Internet

TV / DSL

Zwei Satelliten-TV und DSL-Anschlüsse vorhanden in EG und 1. Etage.

2 Badezimmer

Jeweils neue Geberit Icon Hänge-WCs mit Absenkautomatik. Im Hauptbad befinden sich ein neues Treos Waschbecken mit Unterschränk (60x42cm), ein neuer Fackelmann Spiegelschrank LED-Line (81cm) sowie zwei Anschlüsse für Handtuchheizung. Ferner gibt es eine Eckbadewanne, Bidet und eine große Dusche.

Das Gäste-Bad verfügt über Dusche, Bidet, WC sowie ein großes Waschbecken mit Unter- und Seitenschränk.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

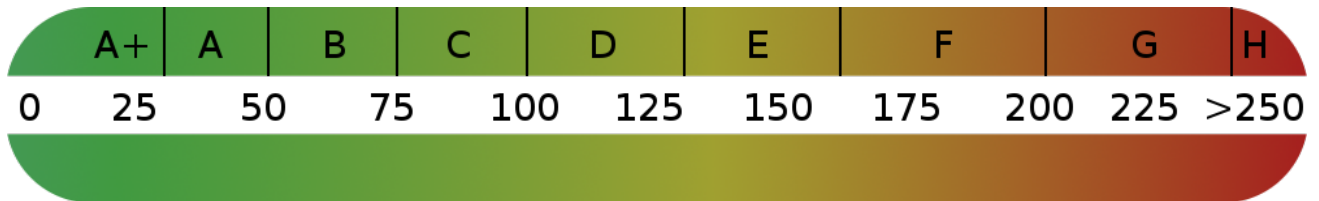
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Grundofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche, Bidet



Badezimmer Badewanne

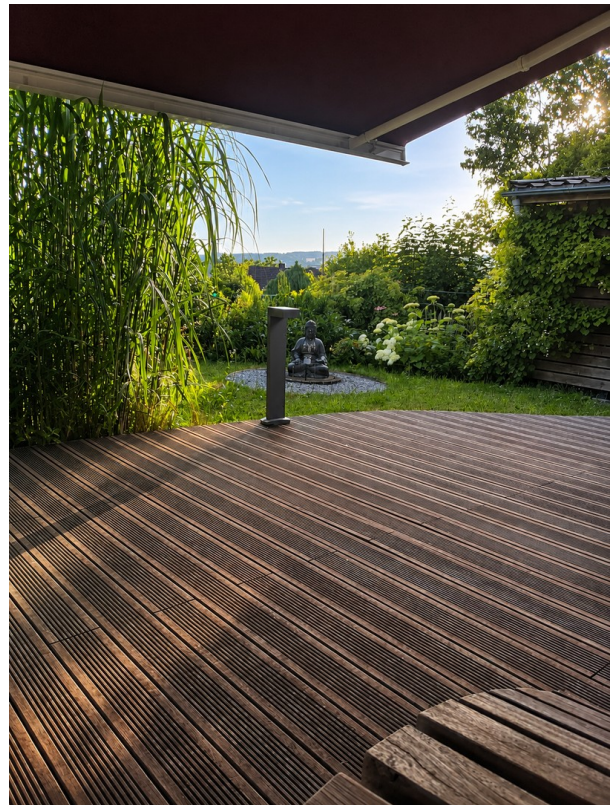
Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Terrassen, Markise



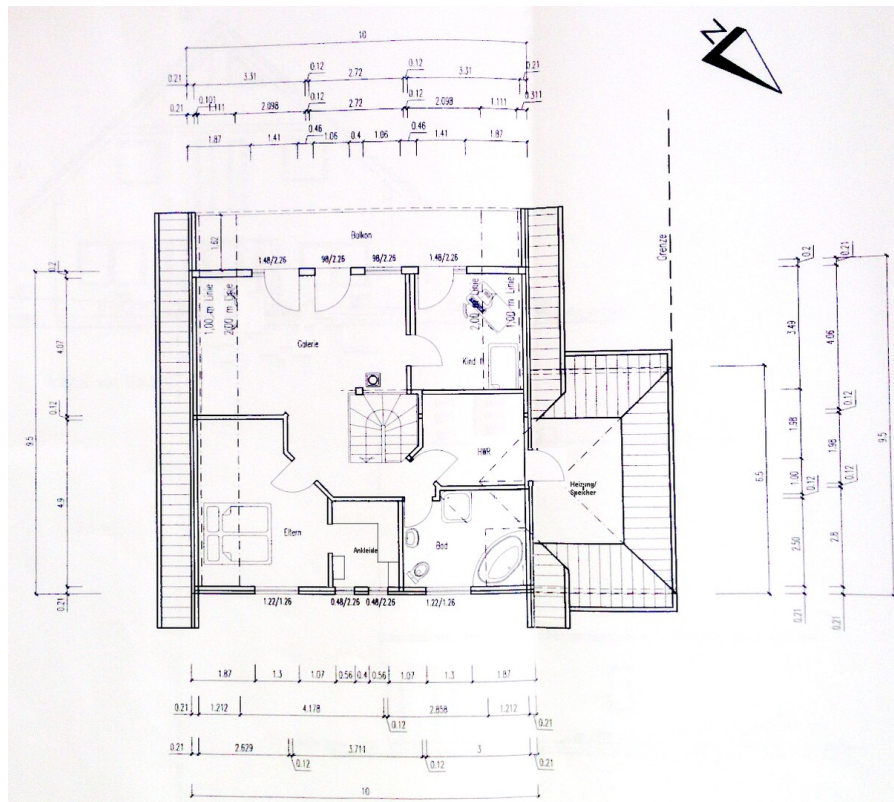
Bambus-Terrasse

Exposé - Galerie

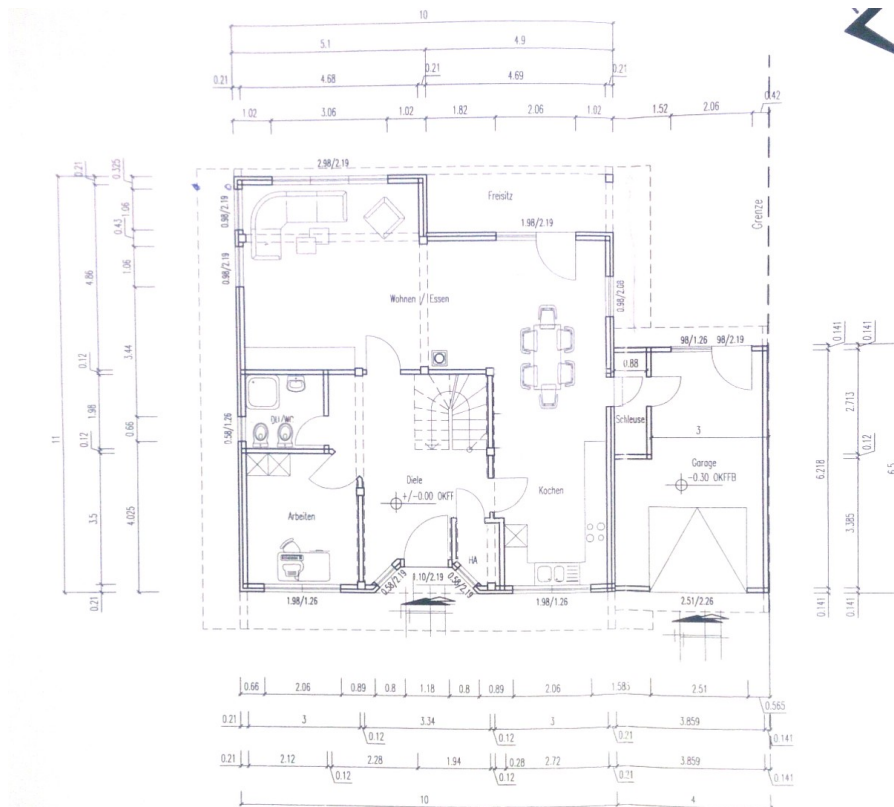


Insektenrollos

Exposé - Grundrisse



1. Etage



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

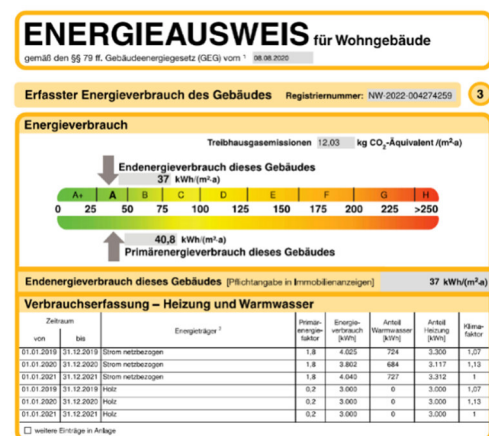
1. Expose

Ökologisches und renoviertes Holzhaus in ruhiger Lage - provisionsfrei

Dieses individuelle und lichtdurchflutete Fullwood®-Holzhaus wurde bis zuletzt weiterentwickelt und modernisiert. Es liegt sehr ruhig in einer Sackgasse – fußläufig zur Innenstadt – und bietet Zurückgezogenheit, die Nähe eines Waldeinganges und der Obstwiesen und Spazierwege des buddhistischen Zentrums.

Überblick

- Fußbodenheizung (Wärmepumpe) & neuer Grundofen
- Neue PV Anlage (2026), 5kW Speicher (Solarbank 3 mit Zusatzbatterie)
- Regenwassernutzung für WCs und Garten
- Elektrische Jalousien, Insektenschutzgitter
- Möbliertes Ankleidezimmer
- ALNO-Küche inklusive
- 3 großzügige Terrassen und 15 m² Südbalkon
- Gartenhaus, Hochbeet, autom. Regenwasser Bewässerungssystem im Garten und Vorgarten



Holzfassade

Die Holzfassade aus Polarkiefer ist teils massiv, sehr formstabil und pflegeleicht. Sie muss nicht angeschliffen werden. Die meisten Seiten brauchen nur nach Jahren mit einer Speziallasur aufgefrischt zu werden. Die Dicke der Außenwände ist ca. 20cm.



Böden

Das Erdgeschoss ist auf einer großzügigen Thermo-Bodenplatte gegen das Erdreich isoliert. Im EG und 1. OG ist durchgängig Estrich mit Fußbodenheizung. Beide Etagen sind vollständig bzw. teilweise gefliest.

Wände

Die Innenwände bieten einen interessanten Mix aus Fenstern, Mineralputz, glatt geschliffenen Gips-Wänden (Trockenbau) und massivem Holz.

Licht/Sonne

Sehr helles, verspieltes und sonniges Haus mit vielen Fenstern (Unilux Isolierverglasung, Holzrahmen), lichtdurchfluteter Galerie mit Ausblick auf die Stadt und ins Grüne, mehrere formstabile Süd-Terrassen aus Kies-Waben und Bambus-Dielen und einem großen fast zehn Meter langen überdachten Südbalkon (15m²).

Küche

Die Alno-Küche ist im Preis enthalten. Herd und Backofen wurden 2015 neu erworben. Elektro-Geräte meist von Siemens. Kühlschrank von Neff. Geschirrspüler aus 2020. Dunstabzug (Abluft) neu. Neue geflieste Arbeitsplatte mit Edelstahl-Profilen.

Garten

Vor- und Hauptgarten wurden pflegeleicht und abwechslungsreich neu angelegt.

- Neue 27m² Terrasse aus hochwertigen Thermo-Bambus Xtreme Dielen (100€/qm) überdacht mit neuer elektrischer Paramondo-Markise 4.5m x 3m
- Zwei neue Kies-Terrassen 3.9m x 4.4m und 1.8m x 4.7m (mit Frostschutz, Waben und Unkrautvlies)
- Überdachter Balkon (mit Dachüberstand) 1.7m x 9.5m
- Durchgängig verschraubte Aluminium Rasenkanten von Beckmann
- Neues langlebiges Hochbeet aus Moso Thermo-Bambus-Dielen

Garage / Stellplätze

Die Garage mit Tageslicht hat ein elektrisches Garagentor mit Fernbedienung, ein Waschbecken und ein neues Metabo Hauswasserwerk mit Wasseranschlüssen zu den Toiletten, zur Gartenbewässerung und zur Zisterne. Es gibt je eine abschließbare Türe zum Vorratsraum der Küche ('Garagenschleuse') und zum Garten.

Vor der Garage kann ein weiteres Fahrzeug parken. Neben dem Haus befindet sich ein weiterer Stellplatz auf verdichtetem Schotter.

Heizungsraum

Der Heizungsraum über der Garage wurde thermisch isoliert, mit Dampfsperre versiegelt und mit OSB-Platten verkleidet. Er bietet viel Lagerfläche. Die Wärmepumpe ist eine Stiebel Eltron WPL 10i mit neuem Verdichter (2026).

Waschraum

Der Waschraum hat Tageslicht, Anschlüsse für Trockner, Waschmaschine und Waschbecken und einen schmalen Abluftschlauch für Velux-Fenster, so dass sowohl Abluft- als auch Kondentrockner verwendet werden können.

TV / Internet

Zwei Satelliten-TV und DSL-Anschlüsse vorhanden in EG und 1. Etage.

2 Bäder

Jeweils neue Geberit Icon Hänge-WCs mit Absenkautomatik. Im Hauptbad befinden sich ein neues Treos Waschbecken mit Unterschrank (60x42cm), ein neuer Fackelmann Spiegelschrank LED-Line (81cm) und zwei fertige Anschlüsse für eine Handtuchheizung. Ferner gibt es eine Eckbadewanne, Bidet und eine große Dusche. Das Gäste-Badezimmer hat eine Dusche, Bidet, WC und einen großes Waschbecken mit Unter- und Seitenschrank mit Glastür.

Kontakt & Besichtigung

Das Haus wird provisionsfrei verkauft. Bitte haben Sie Verständnis, dass vor einer Besichtigung Auskunft zur grundsätzlichen Finanzierbarkeit (z. B. Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalangabe) gewünscht ist.

Anrechenbare Wohnflächen

Wohnfläche EG	93m ²
Wohnfläche OG, DG	75m ²
Kies-Terrasse 1 (25% Anrechnung)	4m ²
Kies-Terrasse 2 (25% Anrechnung)	2m ²
Bambus-Terrasse, teilüberdacht und mit Markise (50% Anrechnung)	14m ²
Freisitz/Balkon (50% Anrechnung)	8m ²
Nutzfläche Garage, Heizung	37m ²
Anrechenbare Wohnfläche gesamt	196m²
Umbauter Raum	783m³
Baugrundstück	422m²
Garage, autom. Tor	1
Weitere KFZ-Stellplätze	2

Fotos



Hausfront (Nord-Ost-Seite)



Südwest-Seite mit drei Terrassen und Balkon



Esszimmer und Ofen



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Flur EG / Hauseingang



Galerie tagsüber



Galerie beleuchtet





Schlafzimmer mit Durchgang zum Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss mit Nischen für CDs und DVDs



Arbeitszimmer EG



Haupt-Badezimmer mit großer Dusche, Bidet, Eckwanne, ...





Eckwanne



Gäste-WC mit Dusche



Wärmepumpe und Warmwasserspeicher



Garten mit Waldliege; Thermo-Bambus Xtreme Dielen (28m²); Markise 4,5m



Ausblick von der Bambus-Terrasse nach Süd-West



Hausfront Balkon Südwest





Insektengitter

1. Etage

